

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 455/2020/DS-PT

Ngày: 02/12/2020

V/v: Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;

Ông Vũ Viết Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 410/2020/TLPT-DS ngày 08/10/2020 về: “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân quận C.G, TP. Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 432/2020/QĐ-PT ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội - giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông N.V.L, sinh năm 1933. Trú tại: số 14 ngõ 79 đường C.G, tổ 19, phường Q.H, quận C.G, Hà Nội. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông T.A.T, sinh năm 1977. Trú tại: số 111 nhà 8A, ngõ 95 phố C.B, quận Đ.Đ, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G. Trụ sở: số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Bà T.M.H - Tổng Giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông N.T.Đ- Phó Tổng Giám đốc và bà N.T.H- Cán bộ pháp chế. Có mặt.

3. Người kháng cáo:

3.1. Nguyên đơn: Ông N.V.L

3.2. Bị đơn: Công ty CP đầu tư thương mại dịch vụ C.G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông N.V.L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/10/2014 ông N.V.L và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/HĐMBCH thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là dự án Discovery Complex) tại địa chỉ số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội với thông tin căn hộ và nội dung thỏa thuận cơ bản như sau:

- Căn hộ số: 12 thuộc tầng 20
- Diện tích sử dụng căn hộ làm căn cứ để tính toán mua bán căn hộ: 88,3 m²
- Giá bán (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất): 32.876.118 đồng/m²
- Tổng giá bán căn hộ: 2.902.961.219 đồng
- Thời điểm bàn giao: Quý I/2016.
- Tiến độ thanh toán: Chia thành 07 đợt

Đợt 1: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, bên mua thanh toán cho bên bán số tiền 1.020.000.000 đồng (đã bao gồm khoản đặt cọc bên mua đã nộp cho bên bán là 50.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt mua).

Đợt 2: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 286.332.548 đồng, chậm nhất vào ngày 30/07/2014 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 10;

Đợt 3: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 290.296.122 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/11/2014 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 25;

Đợt 4: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 290.296.122 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/03/2015 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 40;

Đợt 5: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 145.148.062 đồng tương đương 5% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/07/2015 khi công trình thi công đến tầng mái;

Đợt 6: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 290.296.122 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/12/2015 khi công trình thi công hoàn thiện mặt ngoài và lắp đặt nội thất;

Đợt 7: Sau khi căn hộ đã hoàn thiện đủ điều kiện bàn giao, Bên bán chốt ngày bàn giao thực tế và Thông báo cho Bên mua (dự kiến vào tháng 03/2016), Bên mua thanh toán nốt cho Bên bán các khoản sau:

- + 20% tổng giá bán căn hộ, số tiền là 580.592.243 đồng.
- + Phí bảo trì (2% giá bán căn hộ) số tiền là 52.781.113 đồng.

+ Thanh toán trả trước 03 tháng đầu tiên tiền phí quản lý nhà ngay khi nhận bàn giao căn hộ

+ Các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán, sử dụng căn hộ.

Ngoài ra còn các nội dung thỏa thuận khác được ghi nhận trong hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục kèm theo hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Long xác định đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty C.G 06 (sáu) đợt theo giấy báo nộp tiền với tổng số tiền là: 2.322.369.428 (Hai tỷ ba trăm hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi tám) đồng. Cụ thể từng đợt như sau:

Đợt 1 vào ngày 03/10/2014 ông đã nộp số tiền 1.020.000.000 đồng thể hiện tại Phiếu thu số 141 của Công ty C.G.

Đợt 2, vào ngày 23/10/2014 ông đã nộp số tiền 286.333.000 đồng theo hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản của Công ty C.G tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch I.

Đợt 3, vào ngày 27/4/2015 ông đã nộp số tiền 290.296.122 đồng theo hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản của Công ty C.G tại Giấy nộp tiền mặt số 0020 vào tài khoản của Công ty C.G.

Đợt 4, vào ngày 08/9/2015 ông đã nộp số tiền 290.296.122 đồng theo hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản của Công ty C.G thể hiện tại Giấy nộp tiền mặt số 0005 vào tài khoản của Công ty C.G.

Đợt 5, vào ngày 12/5/2016 ông đã nộp số tiền 145.148.062 đồng tiền mặt cho Công ty C.G theo Phiếu thu số 23 ngày 12/5/2016 của Công ty C.G.

Đợt 6, vào ngày 26/9/2016 ông đã nộp số tiền 290.296.122 đồng tiền mặt cho Công ty C.G theo Phiếu thu số 146.

Ông Lkhăng định luôn tuân thủ đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính của bên mua. Các đợt thanh toán từ đợt 1 đến đợt 6, bản thân phía Công ty C.G do điều vi phạm tiến độ thi công nên khi yêu cầu bên mua nộp tiền đều không đúng tiến độ nộp tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng. Về phía ông đều nhận được Thông báo qua đường bưu điện và nộp tiền theo đúng thời hạn ngay khi nhận được. Phương thức phát hành Thông báo nộp tiền của Công ty đều qua đường bưu điện nên thường sau vài ngày hoặc 01 tuần mới đến tay người nhận. Nay Công ty căn cứ vào đúng ngày phát hành Thông báo để xác định người mua chậm nộp tiền là không có cơ sở. Đồng thời trong các Thông báo nộp tiền, Công ty C.G đều không thông báo cho ông là đã thi công đến tầng bao nhiêu, do tòa nhà cao nên ông không thể đếm chính xác được số tầng mà Công ty C.G đang thi công. Toàn bộ quá trình nộp tiền các

đợt, ông không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty C.G về việc ông chậm thanh toán theo tiến độ trong hợp đồng và phải trả lãi do chậm nộp.

Về đợt thanh toán cuối cùng, theo Thông báo số 2428 ngày 27/02/2018 Công ty C.G yêu cầu ông thực hiện nộp tiền để nhận bàn giao căn hộ. Công ty C.G thông báo cho ông diện tích sử dụng của căn hộ: 101,88 m² (tăng 13,58 m² so với diện tích đã nêu trong Hợp đồng); Tổng giá bán căn hộ là 3.349.418.902 đồng (tăng 446.457.682 đồng so giá bán căn hộ được quy định trong hợp đồng số 2012/HĐMBCH); Số tiền ông đã nộp là 2.322.369.428 đồng; Số tiền còn lại ông phải nộp là: 1.027.049.474 đồng (tăng 446.457.682 đồng so với số tiền thực tế mà ông còn thiếu). Vì chậm bàn giao căn hộ nhưng Công ty C.G lại không tính lãi chậm bàn giao căn hộ cho ông nên tại thời điểm nhận Thông báo ông không đồng ý thanh toán nốt số tiền theo thông báo số 2428 cho Công ty C.G.

Về phía Công ty C.G là chủ đầu tư của dự án có nhiều vi phạm. Cụ thể là vi phạm nghiêm trọng cam kết về thời hạn bàn giao căn hộ. Theo quy định tại điều 6.1 của hợp đồng, chủ đầu tư phải bàn giao căn hộ cho ông chậm nhất vào ngày 31/3/2016 và được quyền chậm tối đa 06 tháng nhưng phải có thông báo cho ông về việc chậm bàn giao. Tuy nhiên, sau ngày 31/3/2016 ông không nhận được bất cứ thông báo nào của Công ty C.G về việc chậm bàn giao căn hộ. Vì vậy, tính đến ngày 27/2/2018, Công ty C.G đã chậm bàn giao căn hộ cho ông là 01 năm 11 tháng và tính đến ngày khởi kiện, Công ty C.G đã chậm bàn giao căn hộ cho ông thời gian 02 năm 08 tháng 12 ngày. Công ty C.G đã tự ý điều chỉnh thiết kế dự án, thiết kế căn hộ mà không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, làm tăng diện tích căn hộ lên quá nhiều, không thông báo cho bên mua, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, nhu cầu và khả năng tài chính của bên mua. Việc tăng diện tích căn hộ lên nhiều làm vượt quá khả năng tài chính của ông, đồng thời việc tăng diện tích căn hộ so với thiết kế không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận dẫn tới sau này phần diện tích tăng thêm sẽ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong hợp đồng có thỏa thuận các bên đồng ý với diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao. Tuy nhiên, mọi thỏa thuận của các bên chỉ được chấp nhận nếu đó là thỏa thuận phù hợp với pháp luật, không trái quy định pháp luật. Ông không chấp nhận trả tiền cho phần diện tích căn hộ tăng thêm do phần diện tích tăng thêm này xuất phát từ hành vi vi phạm, tự ý thay đổi thiết kế của Công ty C.G. Ngoài ra, Công ty C.G còn vi phạm quy định về phần sở hữu chung, sở hữu riêng của nhà chung cư, tự ý thay đổi thiết kế chung của nhà chung cư, gia tăng tổng số căn hộ từ 500 căn lên 633 căn.

Trong đơn khởi kiện, ông đề nghị Tòa án buộc Công ty C.G chấm dứt các

hành vi vi phạm khi thực hiện dự án này. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông. Buộc Công ty C.G phải thực hiện việc cho ông có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe. Chấp nhận yêu cầu của ông về việc không thanh toán tiền tăng lên diện tích căn hộ, số tiền là 446.457.682 đồng. Đề nghị Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản. Đề nghị Tòa án áp dụng điểm d, khoản 1 điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và các quy định có liên quan buộc Công ty C.G phải thanh toán cho ông khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ số tiền là 215.369.542 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2019 Ông Lrút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: đề nghị Tòa án buộc Công ty C.G chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án này. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông. Buộc công ty C.G phải thực hiện việc cho ông có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe.

Ngày 16/12/2019 Ông Lbổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty C.G phải đền bù thiệt hại cho ông bằng số tiền lãi của số tiền 290.269.575 đồng. Mặc dù tiến độ nộp tiền được thỏa thuận và hai bên ký kết trong hợp đồng, tuy nhiên Công ty C.G là bên chủ động đưa ra hợp đồng mẫu soạn thảo sẵn, tại thời điểm ký kết hợp đồng Luật nhà ở năm 2005 có hiệu lực pháp luật đã có quy định rõ việc chủ đầu tư không được thu vượt quá 70% số tiền mua nhà cho đến trước khi bàn giao nhưng Công ty C.G vẫn cố tình đưa ra thỏa thuận trái quy định của pháp luật nên phải có trách nhiệm bồi thường cho ông. Ông tính thiệt hại tương ứng với lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 7%/năm của Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam. Số tiền lãi có thể lớn hơn nhưng ông chỉ yêu cầu bồi thường số tiền cụ thể 50.000.000 đồng.

Về kết quả đo đạc căn hộ 2012 vào ngày 15/07/2019, ông đồng ý kết quả đo đạc do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ căn hộ. Về kết quả định giá do Hội đồng định giá quận C.G đưa ra ông không có ý kiến gì.

Nay ông xác định có những yêu cầu khởi kiện sau đối với Công ty C.G:

1. Yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2012/HĐMBCH ngày 03/10/2014. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty C.G đối với ông.

2. Về giải quyết phần diện tích tăng thêm của căn hộ, ông đồng ý thanh toán cho phần diện tích tăng thêm 14,30m² số tiền là 100 triệu đồng cho Công ty C.G và

được đối trừ vào số tiền Công ty C.G phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông.

3. Buộc công ty C.G phải thanh toán cho ông số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ theo quy định của điểm a, khoản 12.2, điều 12 hợp đồng số 2012, cụ thể buộc Công ty C.G phải thanh toán cho ông số tiền tương đương 10% tổng giá bán căn hộ. Giá bán căn hộ được xác định theo giá bán trong hợp đồng cộng 100 triệu đồng ông đồng ý trả cho phần diện tích tăng thêm.

4. Yêu cầu được tạm giao căn hộ số 2012 tại dự án Discovery Complex cho ông để thi công nội thất theo Phụ lục số 05 hướng dẫn thi công nội thất. Yêu cầu này nhằm đảm bảo rút ngắn thời gian khi dự án được nghiệm thu, đưa vào sử dụng thì ông và các hộ dân mua nhà khác có thể sử dụng ngay căn hộ, giảm bớt thiệt hại cho người mua.

5. Yêu cầu Công ty C.G bồi thường cho ông do yêu cầu ông nộp tiền mua căn hộ vượt quá 70% tổng giá bán căn hộ. Số tiền cụ thể ông yêu cầu bồi thường là 50.000.000 đồng. Số tiền Công ty C.G đã thu vượt quá theo quy định tại khoản 1 điều 39 Luật nhà ở năm 2005 là 290.296.575 đồng. Thời hạn bị thu là trên 03 năm kể từ đợt nộp tiền thứ 6 là ngày 26/9/2016. Nay ông yêu cầu tính lãi của số tiền thu vượt quá theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 01 năm của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, số tiền tính đến ngày xét xử là 70.593.764 đồng nhưng ông chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

6. Yêu cầu được giữ lại số tiền tương đương 5% tổng giá bán căn hộ sẽ được thanh toán cho Công ty C.G tại thời điểm ông được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Yêu cầu này là phù hợp với quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ngày 08/11/2019 ông được Tòa án nhân dân quận C.G thông báo đã thụ lý yêu cầu phản tố của Công ty C.G đối với ông. Ý kiến của ông đối với yêu cầu phản tố của Công ty như sau: Về việc công ty C.G cho rằng ông vi phạm nghĩa vụ các đợt thanh toán là không đúng. Các đợt thanh toán ông đều nộp tiền theo Thông báo sau khi nhận được qua đường bưu điện. Công ty C.G xác định ngày bắt đầu ông vi phạm nghĩa vụ nộp tiền là ngày thứ 16 kể từ ngày phát hành thông báo là không có cơ sở, yêu cầu Công ty C.G phải chứng minh đã phát hành Thông báo ngày nào, giao cho ông ngày nào và nhật ký thi công công trình để chứng minh quyền được yêu cầu ông thanh toán các đợt. Thực tế, có những Thông báo nộp tiền sau nhiều ngày kể từ ngày ghi trong thông báo Công ty C.G mới gửi Thông báo qua đường bưu điện cho ông, khi nhận được Thông báo ông đều đi nộp ngay. Các Thông báo nộp tiền ông đều không còn lưu giữ, hiện ông chỉ có phong bì và bản Thông báo

nộp tiền đợt cuối cũng đã chứng minh được điều ông đã trình bày. Thông báo ghi là ngày 28/02/2018, nhưng theo dấu bưu điện ngày 10/3/2018 mới gửi đi và ngày 13/3/2018 ông mới nhận được đến tay. Vậy Công ty C.G tự động tính từ ngày thứ 16 kể từ ngày trong Thông báo để xác định ông vi phạm nghĩa vụ thanh toán là hoàn toàn sai, không có cơ sở. Đồng thời, ông khẳng định Công ty C.G không có thông báo nào về việc ông vi phạm thời hạn thanh toán và phải trả tiền lãi do chậm nộp.

Căn cứ vào Thông báo số 24/TB-UBND ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân phường D.V về việc ngừng thi công xây dựng và di chuyển tài sản không ăn ở tại Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp do căn hộ chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Ông cho rằng Thông báo nộp tiền đợt 7 ngày 27/02/2018 của công ty C.G là vi phạm pháp luật, tại thời điểm Công ty có thông báo nộp tiền thì căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao. Ông yêu cầu Công ty phải bổ sung tài liệu chứng minh căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao để đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông là không có căn cứ, ông không đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian chậm thanh toán ông không đồng ý vì ông không vi phạm hợp đồng, ông không có nghĩa vụ thanh toán như yêu cầu của Công ty. Ông không đồng ý tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty C.G.

Ông xác định tiền mua căn hộ số 2012 là tiền riêng của ông. Ông có vợ là bà D.T.L, bà L đã chết năm 2008. Bố mẹ bà L cũng đều đã chết từ trước khi bà L kết hôn với ông. Ông và bà L có 03 người con là N.T.L, N.T.L1 và N.T.H.L. Vợ và các con ông không có liên quan gì đến quyền lợi tại căn hộ này.

Về án phí: Ông đề nghị Tòa án giải quyết Công ty C.G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Công ty CP đầu tư thương mại dịch vụ C.G trình bày:

Ngày 03/10/2014 Công ty C.G (bên bán) và ông N.V.L (bên mua) có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/HĐMBCH. Căn hộ mua bán thuộc dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 2.902.961.219 đồng với diện tích căn hộ là 88,3 m² tại thời điểm ký hợp đồng. Tiến độ thanh toán chia thành 07 đợt theo tiến độ xây dựng đã được ghi trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Tất cả các khoản tiền thanh toán theo hợp đồng phải được bên mua thanh toán đầy đủ trước ngày ký biên bản giao nhận căn hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua là ông N.V.L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thanh toán chậm trễ 05 trên 06 đợt không đúng quy định hợp đồng, tổng số ngày thanh toán chậm của 05 đợt là 41 ngày. Còn đợt 07 cho đến nay Ông L vẫn không thanh toán và không nhận bàn giao căn hộ theo thông báo ngày 27/02/2018 của Công ty. Tính đến ngày 27/03/2019 Ông L đã vi phạm đợt thanh toán thứ 7 là 13 tháng, vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại điều 12.1 của hợp đồng là không quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà không thanh toán đủ số tiền phải thanh toán cùng với khoản tiền lãi thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đối với bên mua. Ông L chậm trễ thanh toán nhiều đợt gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch dòng tiền và tiến độ thực hiện dự án là một trong các nguyên nhân cơ bản dẫn đến hậu quả chậm bàn giao căn hộ thực tế so với dự kiến ban đầu.

Do quá trình thi công có điều chỉnh thiết kế công trình, thực hiện theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, dẫn đến một số căn hộ có thay đổi tăng (hoặc giảm) diện tích so với thiết kế ban đầu theo các văn bản pháp lý: Giấy phép quy hoạch số 3449/GPQH ngày 26/8/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo Văn bản số 296/HĐXD-QLTK ngày 14/3/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 C.G. Sau khi phê duyệt điều chỉnh thiết kế công trình dẫn đến một số căn hộ có thay đổi diện tích so với thiết kế ban đầu. Diện tích thực tế của căn hộ 2012 có điều chỉnh tăng thêm 13,58m². Căn cứ các văn bản pháp lý nêu trên do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận cho dự án, các căn hộ diện tích tăng (hoặc giảm) đều đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Theo quy định của hợp đồng, sau khi căn hộ đã hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao bên bán mới chốt ngày bàn giao thực tế và thông báo cho bên mua thanh toán nốt số tiền còn thiếu và nhận bàn giao. Ngày 27/02/2018 bên bán đã gửi Thông báo cho bên mua yêu cầu thanh toán và nhận bàn giao. Tuy nhiên, bên mua đã không thanh toán và không nhận bàn giao như thỏa thuận và khởi kiện bên bán. Về yêu cầu khởi kiện của ông Long, Công ty có ý kiến như sau: Việc Ông L quy kết Công ty C.G vi phạm Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật phòng cháy chữa cháy là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không xem xét và yêu cầu Ông L chấm dứt ngay hành vi vu cáo.

Việc bàn giao căn hộ có diện tích thực tế tăng (hoặc giảm) so với hợp đồng đã được hai bên thống nhất thỏa thuận tại Phụ lục 01 và Phụ lục 02 (kèm theo hợp

đồng). Việc bên bán gửi Thông báo nộp tiền bàn giao theo diện tích thực tế của căn hộ trước thời điểm bàn giao là căn cứ vào thỏa thuận của hợp đồng. Việc bên mua không thanh toán tiền và không nhận bàn giao căn hộ là vi phạm thỏa thuận hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N.V.L, Công ty C.G xác định Ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có quyền yêu cầu Công ty thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ.

Công ty không chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ cho Ông L vì không có cơ sở pháp lý, không có thỏa thuận về tạm bàn giao để thi công nội thất tại Phụ lục số 05 kèm theo Hợp đồng như Ông L viện dẫn. Phụ lục số 05 của hợp đồng là phụ lục liên quan đến nội quy, quy chế sử dụng nhà chung cư.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ông L yêu cầu Công ty C.G đền bù cho Ông L số tiền lãi của 290.269.575 đồng tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 7%/năm của Ngân hàng TMCP phát triển Việt Nam là 50.000.000 đồng thì Công ty C.G không đồng ý vì tiền độ nộp tiền là do hai bên thỏa thuận, tự nguyện, không ép buộc nên Ông L đòi tiền lãi là không có cơ sở chấp nhận.

Ngày 30/9/2019 Công ty có đơn phản tố đối với ông Long, Công ty có 03 yêu cầu sau:

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 2012/HĐMBCH ngày 03/10/2014 đối với ông N.V.L vì Ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 2, 3, 6.2, 12 của hợp đồng mua bán căn hộ. Lý do là Ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm nộp tiền nhiều đợt và đặc biệt là vi phạm nghiêm trọng đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

2. Yêu cầu Ông L phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 2012 tương ứng số tiền là 334.941.890 đồng.

3. Yêu cầu Ông L bồi thường do chấm dứt hợp đồng cho Công ty bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các đợt là 256.882.668 đồng (tiền lãi chậm nộp đợt cuối tính từ thời điểm sau 15 ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày làm đơn phản tố).

Tổng số tiền phạt và bồi thường tạm tính là 591.824.558 đồng. Tổng số tiền này Công ty C.G được khấu trừ vào số tiền hoàn trả cho Ông L sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán theo quy định của hợp đồng.

Ngày 26/6/2020 Công ty có Đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với ông N.V.L. Công ty rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 334.941.890 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng đối với ông Long, số tiền 256.882.668 đồng. Giữ yêu cầu phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn

hộ số 2012 do Ông L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Số tiền mua căn hộ đã được ông N.V.L nộp sẽ được Công ty C.G trả lại sau khi căn hộ được bán cho bên thứ ba.

Công ty C.G không đồng ý với yêu cầu của Ông L về việc sẽ giữ lại khoản tiền tương ứng 5% tổng giá bán căn hộ chưa nộp ngay khi nhận bàn giao căn hộ mà đến khi Ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì mới phải nộp. Quan điểm của Công ty là tiền độ nộp tiền đã được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Bên nguyên đơn viện dẫn các quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng. Tại thời điểm ký kết hai bên thỏa thuận những nội dung không trái quy định của pháp luật. Nội dung này theo quy định cũng không phải sửa đổi nên có hiệu lực thực hiện. Công ty đề nghị Ông L phải nộp toàn bộ số tiền còn thiếu tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Về diện tích căn hộ, Công ty C.G thống nhất cùng nguyên đơn xác định lấy số đo diện tích thông thủy do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ căn hộ làm căn cứ giải quyết. Về kết quả định giá do Hội đồng định giá tài sản quận C.G đưa ra, Công ty không có ý kiến gì.

Về án phí: Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 30/06/2020 của Tòa án nhân dân quận C.G, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.V.L đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G về việc chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội; yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng của dự án cho phù hợp; yêu cầu Công ty C.G phải thực hiện cho ông N.V.L có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe; yêu cầu Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; yêu cầu buộc Công ty C.G nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để bàn giao căn hộ cho ông đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G đối với ông N.V.L về việc yêu cầu trả tiền phạt do chấm

dứt hợp đồng, số tiền là 334.941.890 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm dứt hợp đồng, số tiền là 256.882.668 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.V.L đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông N.V.L là 329.373.255 (ba trăm hai mươi chín triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm năm mươi lăm) đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông N.V.L còn phải thanh toán để mua căn hộ số 2012 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội là 971.363.129 (chín trăm bảy mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn một trăm hai mươi chín) đồng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G.

Công ty C.G có nghĩa vụ bồi thường số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho ông N.V.L. Số tiền bồi thường này được khấu trừ vào số tiền ông N.V.L còn phải thanh toán để mua căn hộ số 2012 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội là 971.363.129 (chín trăm bảy mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn một trăm hai mươi chín) đồng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G.

Ông N.V.L còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G số tiền là 591.989.874 (năm trăm chín mươi một triệu chín trăm tám mươi chín nghìn tám trăm bảy mươi tư) đồng. Cụ thể, ông N.V.L có nghĩa vụ nộp cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G số tiền 428.287.007 (bốn trăm hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn không trăm linh bảy) đồng tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và nộp 164.684.627 (một trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn sáu trăm hai mươi bảy) đồng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông N.V.L.

Bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 2012 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội của ông N.V.L đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G.

Bác yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G đối với ông N.V.L về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/HĐMBCH ngày 03/10/2014.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G, ông N.V.L có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 2012/HĐMBCH ngày 03/10/2014 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường C.G, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông N.V.L thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông N.V.L. Ông N.V.L có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G và nhận bàn giao căn hộ số 2012 của dự án theo tiến độ nộp số tiền còn lại nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; và đơn kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, đánh giá tài liệu chứng cứ công khai tại phiên tòa. Đại diện VKS đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 299 khoản 2 Điều 308 BLTTDS: sửa án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/06/2020, Tòa án nhân dân Quận C.G:

- Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút về nội dung tạm giao căn hộ số 2012 để thi công nội thất.
- Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc không đối trừ số tiền Ông L phải nộp với số tiền mà Ông L được nhận.

- Buộc bị đơn phải chịu án phí 18.968.663 đồng (*về nghĩa vụ phải trả lãi suất do chậm bàn giao căn hộ + tiền phạt do thu tiền vượt quá 70% giá trị hợp đồng*).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; yêu cầu của các bên đương sự; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

II/ Xét đơn kháng cáo của các bên đương sự như sau: Nội dung đơn kháng cáo của các bên đều liên quan đến tranh chấp đối với hợp đồng mua bán căn hộ số 12 tầng 20 mà các bên đã ký kết ngày 03/10/2014.

Xét về thời gian các bên ký kết hợp đồng là năm 2014, nên Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005; Luật Nhà ở năm 2005; Luật Đất đai năm 2013; và các văn bản pháp luật cùng thời điểm để xem xét tranh chấp của các bên đối với hợp đồng mua bán căn hộ số 12 tầng 20 thuộc dự án Trung tâm Thương mại- Văn phòng- Căn hộ để bán và cho thuê Discovery ComPlex tại số 302 phố C.G, quận C.G mà các bên đã ký kết.

[1]. Về hình thức của Hợp đồng mua bán căn hộ được các bên lập bằng văn bản - giữa bên bán là Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ C.G (sau đây gọi tắt là Công ty C.G) có tư cách pháp nhân và bên mua là ông N.V.L. Hợp đồng được lập trên cơ sở thỏa thuận của các bên; tự do giao kết không trái pháp luật, đạo đức xã hội; tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng. Phù hợp với quy định tại Điều 388; 389 và 450 BLDS 2005.

[2]. Về nội dung của hợp đồng thể hiện các bên giao dịch mua bán căn hộ số 12 tầng 20 thuộc dự án Trung tâm Thương mại- Văn phòng- Căn hộ để bán và cho thuê Discovery ComPlex tại số 302 phố C.G, quận C.G, Hà Nội. Diện tích sử dụng căn hộ 88,3m²; diện tích sàn xây dựng 96,6m²; giá căn hộ 2.902.961.219đ. Hợp đồng quy định rõ về quyền và nghĩa vụ thực hiện của bên mua và bên bán. Phù hợp với quy định tại Điều 390; 391; 451; 452; 453; 454; BLDS 2005.

Công ty C.G có yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ trong trường hợp Ông Lkhông thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền, nhưng Ông Lkhông nhất trí. Như phân tích trên thì Hợp đồng mua bán căn hộ là phù hợp pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty C.G.

[3]. Xét tranh chấp của các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ như sau:

[3.1]. Sau khi các bên đã ký kết xong Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 03/10/2014, Ông Llà bên mua đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán theo các đợt quy định tại điểm 3 Phương thức thanh toán tại Phụ lục 02 Giá bán căn hộ, phương thức, tiến độ thanh toán như sau: giá căn hộ 2.902.961.219đ. Ông Lđã nộp tiền mua nhà qua các đợt tổng số 2.322.369.428đ.

Ngày 27/02/2018 Công ty C.G ra Thông báo về việc nộp tiền để nhận bàn giao căn hộ gửi ông Long. Công ty C.G đã xác nhận số tiền Ông Lđã nộp được là

2.322.369.428đ / 3.349.418.902đ (DT 101,88m²) ; Theo bản theo dõi Công nợ khách hàng (BL 217) Ông L đã nộp tiền 6 lần tổng = 2.322.369.428đ. Và Công ty C.G yêu cầu Ông L nộp số tiền mua căn hộ còn lại là 1.027.049.474đ + Kinh phí bảo trì 61.793.609đ + tiền phí 03 tháng chung cư 3.698.244đ. Cộng = 1.092.541.327đ. Nhưng Ông L không nhất trí.

[3.2]. Ông L cho rằng bên bán là Công ty C.G đã vi phạm thỏa thuận cam kết trong hợp đồng mua bán căn hộ như sau: Bên bán tự điều chỉnh thiết kế căn hộ làm tăng diện tích căn hộ không báo lại cho bên mua. Diện tích căn hộ từ 88,3m² lên 101,88m² (tăng 13,58m²), làm cho giá bán căn hộ tăng từ 2.902.961.219đ lên 3.349.418.902đ (tăng 446.457.682đ).

* Xét kháng cáo này của Ông L cho thấy: theo các điều khoản hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ, tại Điều 4 các bên có thỏa thuận: “ *thiết kế kiến trúc của căn hộ có thể được điều chỉnh so với sơ đồ kèm theo...*” Ông L cho rằng bên bán tự điều chỉnh thiết kế căn hộ làm tăng diện tích là không có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm Ông L nhất trí thanh toán phần diện tích căn hộ tăng thêm. Hai bên đã xác nhận diện tích mới của căn hộ là 102,6m². Nhưng Ông L chỉ đồng ý thanh toán phần diện tích tăng thêm là 100.000.000đ, Công ty C.G không nhất trí.

Như phân tích trên, diện tích của căn hộ tăng thêm đã được các bên thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán, lẽ ra khi các bên có tranh chấp về giá diện tích nhà tăng thêm thì phải áp theo giá các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán được các bên thỏa thuận tại Phụ lục 2 (Thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích căn hộ): “ *Trường hợp diện tích căn hộ tăng hoặc giảm theo diện tích quy định ...thì, Các bên thống nhất tổng giá bán căn hộ tại mục I sẽ được thanh quyết toán theo diện tích căn hộ thực tế nhận bàn giao.....Khoản tiền chênh lệch đó sẽ được các bên thanh toán trên cơ sở áp dụng đơn giá bán căn hộ quy định tại mục 1 của phụ lục này trước khi ký biên bản bàn giao căn hộ*”. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành định giá để làm căn cứ tính giá trị thực tế của căn hộ là: $[(88,3\text{m}^2 \times 32.876.118\text{đ}/\text{m}^2) + (14,3\text{m}^2 \times 27.326.667\text{đ}/\text{m}^2)] = 3.293.732.557\text{đ}$, là không đúng với thỏa thuận của các bên. Về vấn đề này, bên bán là Công ty C.G không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bên bán nhất trí với kết quả của hội đồng định giá phần diện tích tăng thêm. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không sửa lại phần quyết định này.

[3.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên không tranh chấp về tiền phạt do bên bán chậm bàn giao căn hộ được tòa sơ thẩm tính = 10% trên giá trị thực của căn hộ

là: $10\% \ 3.293.732.557\text{đ} = 329.373.255\text{đ}$ (điểm a-12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ) nên giữ nguyên phần quyết định này.

[3.4]. Các bên có tranh chấp về số tiền bồi thường do người mua bị yêu cầu nộp vượt quá 70% tổng số tiền bán căn hộ: theo khoản 3.3 Điều 3 Phụ lục số 02 Hợp đồng mua bán căn hộ:

- Tòa án sơ thẩm đã tính tiền phạt $(290.296.575\text{đ} \times 7\% \times 1.269/365 \text{ ngày}) = 70.593.764\text{đ}$ nhưng Ông L tự nguyện tính = $50.000.000\text{đ}$ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của ông Long.

- Bên bán là Công ty C.G yêu cầu tính tiền phạt như sau:

+ Tổng giá trị bán căn hộ là $3.293.732.557\text{đ}$.

+ Ông L đã nộp là $2.322.369.428\text{đ}$.

Như vậy 70% của $3.293.732.557\text{đ} = 2.305.612.789,9\text{đ}$. Ông L đã nộp $2.322.369.428\text{đ} / 3.293.732.557\text{đ}$, nên đã vượt quá 70% là: $(2.322.369.428\text{đ} - 2.305.612.789,9\text{đ}) = 16.756.639\text{đ}$ thì Công ty sẽ trả lãi của số tiền vượt quá 70% là $16.756.639\text{đ}$.

- Ông L là bên mua yêu cầu tính tiền phạt như ông đã tự nguyện tại Tòa sơ thẩm.

* Về vấn đề này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cần căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2005 (LNO 2005) để xem xét. Tại khoản 1 Điều 39 (LNO 2005) có quy định:

“ Điều 39 Mua bán, cho thuê nhà ở thương mại

1. Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần.

Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng ”

Như vậy, theo luật quy định thì căn cứ để xác định bên mua bị yêu cầu vượt quá 70% được tính trên tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở và được ghi trong hợp đồng.

Giá trị ghi trong hợp đồng là $2.902.961.219 \text{ đ}$, 70% của $2.902.961.219 \text{ đ} = 2.032.072.853,3\text{đ}$. Bên mua là Ông L đã nộp trước là $2.322.369.428\text{đ}$, là đã vượt quá 70% giá trị ghi trong hợp đồng.

Tòa án sơ thẩm đã xác định tính tiền phạt theo lãi suất gửi tiết kiệm có kỳ hạn 01 năm của Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam trên

số tiền Ông Lноп đợt 6 là 290.296.573đ từ ngày 26/9/2016- 30/6/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) là 1.269 ngày = 70.593.764đ là có căn cứ. Tuy nhiên Ông Lтự nguyện chỉ yêu cầu phạt 50.000.000đ, nên Tòa sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện này là có căn cứ.

[3.5]. Xét yêu cầu của Ông L về việc nộp tiền tương ứng 5% tổng số tiền bán căn hộ vào thời điểm ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ. Công ty C.G không chấp nhận.

Yêu cầu này của Ông L đã được Tòa án sơ thẩm căn cứ khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014; Luật bảo vệ người tiêu dùng năm 2010 để chấp nhận yêu cầu này của ông Long. Ông L sẽ nộp 5% tổng giá trị căn hộ 3.293.732.557đ là 164.684.627đ vào thời điểm nhận Giấy chứng nhận là phù hợp.

[3.6]. Như phân tích trên, Công ty C.G và Ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng như sau:

Công ty C.G phải trả Ông L số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 329.373.255đ + tiền bồi thường cho Ông L do yêu cầu Ông L nộp tiền vượt quá 70% giá trị nhà ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ.

Ông L có nghĩa vụ thanh toán tiền để mua căn hộ là 971.363.129đ.

Tòa án sơ thẩm đã đối trừ các khoản tiền trên [971.363.129đ – (329.373.255đ + 50.000.000đ)] , nên Ông L còn phải trả cho Công ty C.G là 591.989.874đ – cụ thể Ông L phải nộp 427.305.247đ tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và Ông L phải nộp 164.684.627đ vào thời điểm nhận Giấy chứng nhận là phù hợp và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Ông L kháng cáo yêu cầu không được đối trừ các khoản tiền là không có căn cứ.

Tòa án sơ thẩm có sai sót về con số, nên HĐXXPT sửa lại phần này.

[3.7]. Ông L xin rút 1 phần kháng cáo về việc yêu cầu Công ty C.G phải tạm bàn giao căn hộ cho ông, Công ty C.G nhất trí. Nên HĐXXPT chấp nhận và đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Long.

[7]. Về án phí DSST: Công ty C.G phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Ông L là: $(329.373.255đ + 50.000.000đ) \times 5\% = 18.968.000đ + 300.000đ$ án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận = 19.268.000đ. Tòa án sơ thẩm tính án phí sơ thẩm Công ty C.G phải chịu là (16.370.286đ + 300.000đ) là thiếu. Nên sửa án sơ thẩm về phần này.

[8]. Như phân tích trên, cần sửa án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Long.

Do sửa án sơ thẩm nên các bên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/ DS-ST ngày 30/06/2020 v/v “ Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở ” của Tòa án nhân dân quận C.G, thành phố Hà Nội.

Áp dụng các điều 388, 407, 429 Bộ luật dân sự năm 2005

Áp dụng Điều 26, 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2004

Áp dụng khoản 1 Điều 39, Điều 92, 93 Luật Nhà ở năm 2005

Áp dụng khoản 5 Điều 63 Luật nhà ở năm 2015.

Áp dụng Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014.

Áp dụng khoản 4 Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.V.L đối với Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G về việc: chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án Trung tâm Thương mại- Văn phòng- Căn hộ để bán và cho thuê Discovery ComPlex, địa chỉ số 302 phố C.G, quận C.G, Hà Nội; yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng của dự án cho phù hợp; yêu cầu Công ty C.G phải thực hiện cho ông N.V.L có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe; yêu cầu Tòa án có văn bản đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; yêu cầu buộc Công ty C.G nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để bàn giao căn hộ cho ông đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G; yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 2012 thuộc dự án Trung tâm Thương mại- Văn phòng- Căn hộ để bán và cho thuê Discovery ComPlex, địa chỉ số 302 phố C.G, quận C.G, Hà Nội.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G đối với ông N.V.L về việc yêu cầu trả tiền phạt do chấm dứt hợp đồng số tiền 334.941.890đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng số tiền 256.882.668đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.V.L đối với Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G:

Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông N.V.L là 329.373.255đ và bồi thường cho ông N.V.L số tiền 50.000.000đ. Cộng = 379.373.255đ.

Ông N.V.L phải thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G là 971.363.129đ.

Đối trừ hai khoản trên, ông N.V.L còn phải trả cho Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G số tiền 591.989.874đ, chia làm 02 lần: Ông L trả số tiền 427.305.247đ cho Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và Ông L trả số tiền 164.684.627đ vào thời điểm nhận Giấy chứng nhận căn hộ.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G đối với ông N.V.L về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/HĐMBCH ngày 03/10/2014.

5. Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G, ông N.V.L có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/HĐMBCH ngày 03/10/2014 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm Thương mại- Văn phòng- Căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 phố C.G, quận C.G, Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông N.V.L thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông N.V.L. Ông N.V.L có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G, ông N.V.L và nhận bàn giao căn hộ số 2012 của dự án theo tiến độ nộp số tiền còn lại nêu trên.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G phải chịu 19.268.000đ.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ C.G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ tại Biên lai thu số AA/2018/003742 ngày 16/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C.G, TP. Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân quận C.G
- Chi cục THADS quận C.G
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Thị Thu Thiện